

Fit-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar

Rikors t'Appell ta' Dr. Jevon Vella

Case number: PA/02164/20
 Location of development: 20, Triq San Piju V, Sliema

Description of Works: Sanctioning due to changes from approved permit PA1486/11. Changes include shifting of internal walls, additional entertainment room at basement level and minor wall layout modifications at washroom level. An additional bedroom and recessed washroom are being proposed at roof level.



Rikors t'appell ta' Dr. Jevon Vella

Jesponi bir-rispett

Illi dan hu appell mid-deċiżjoni tal-Kummissjoni tal-Ippjanar ippubblikata fis-16 ta' Ġunju 2021. Illi l-esponent ħassu aggravat minn din id-deċiżjoni u qed jinterponi dan l-umli appell.

Aggravji Preliminari:

1. Id-DPAR originali gie mibdul mid-Direttorat minghar l-awtorizzazzjoni tal-Kummissjoni

Illi originarjament, skond permess ippublikat fis-27 ta' Mejju 2020, din l-applikazzjoni kienet giet inkorrettament deciza taht procedura sommarja, *tanto che* li fl-24 ta' Ġunju 2020, gie pprezentat rikors quddiem it-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar; Appell 232/20.

Illi t-Tribunal, permezz tad-decizjonni moghtija fil-5 ta' Novembru, 2020, *inter alia* iddecieda s-segwenti:

“Illi dan it-Tribunal ha konjizzjoni tal-oggezzjonijiet tal-appellant li kienu pprezentati fil-process tal-applikazzjoni sommarja, liema sottomissjoni saret fit-termini ta' Regolament 11(2)(b) tal-istess ligi sussidjarja. F'din in-nota ta' sottomissjoni, l-appellant kien ipprezenta argumenti li jirrigwardaw ragunijiet dwar ippjanar, u bbazati fuq policies u pjanijiet li japplikaw għall-konsiderazzjoni tal-izvilupp propost.

It-Tribunal m'huwiex sejjer jidhol fil-mertu ta' jekk l-argumenti li ressaq l-appellant fl-oggezzjonijiet tieghu humiex validi jew le, izda għaladarba gie kkonfermat li l-kwistjonijiet imqajjma jikkoncernaw kwistjonijiet ta' ppjanar u li huma bbazati fuq policies u pjanijiet ta' ppjanar, ic-Chairman tal-Bord tal-Ippjanar ma setax ikompli bil-hrug tal-permess skont il-procedura sommarja u kellu għalhekk jirreferi l-applikazzjoni sabiex tkompli bil-process ta' full development in linja ma' dak li jipprovdi sub-regolament (5) ta' Regolament 18.

Għal dawn il-motivi, it-Tribunal qiegħed jilqa' limitament l-ewwel aggravju tal-appellant, u dan minhabba li s-sehem tarregistered objector ma kellux jigi imxekkel

permezz tal-procedura tal-applikazzjoni sommarja, u ghalhekk skont sub-regolament (5) ta' Regolament 18 l-applikazzjoni kellha tigi konvertita sabiex tinhadem bhala wahda taht il-process ta' full development application.

Gialadarba t-Tribunal qieghed jilqa' l-ewwel aggravji tal-appellant, it-Tribunal qieghed jastjeni milli jiehu konjizzjoni ulterjuri talaggravji l-ohra imressqa f'dan l-appell.

Ghall-motivi hawn diskussi, dan it-Tribunal qieghed ihassar il-permess tal-izvilupp tal-PA2164/20, u konsegwentament dan it-Tribunal qieghed jirrimetti lura l-kaz lill-Awtorita' tal-Ippjanar sabiex l-applikazzjoni tigi pprocessata ulterjorment u ddisposizzjonijiet tar-regolamenti relatati mal-applikazzjonijiet ghall-izvilupp ghandhom mutatis mutandis japplikaw. L-Awtorita' ghandha tizgura illi d-deskrizzjoni tal-proposta tkun tirrifletti l-ahhar pjanti sottomessi."

Illi fl-14 ta' Mejju 2021, permezz ta' email, l-Appellant *qua Objector*, ircieva nofitika li gie mhejji *Development Permit Application Report* (DPAR) gdid (dok.122a).

Illi d-decizjoni tat-Tribunal indikata hawn fuq kienet cara; cjoe' li l-applikazzjoni in ezami kienet qeda tigi rimessa lill-Awtorita' sabiex terga tigi deciza bhala *full development application*.

Illi gja' fl-1 t' April 2020 kien gie ppublikat DPAR (dok. 45a) mertu wkoll tal-istess appell.

Ghalhekk, huwa ferm irregolari li d-Direttorat rerga ppubblika DPAR gdid, u rreveda argumenti u kunsiderazzjonijiet li kiene ghamel hu stress (*i.e. U-turn*), u li dwarhom saru l-imsemmija oggezzjonijiet; liema kunsiderazzjonijiet l-Awtorita' sahqet tant fuqhom u ddefendietom b'sahha fil-mori tal-istess appell.

B'kull dovut rispettt, id-DPAR ghandu jibqa' l-istess kif ippublikat f'dok. 45a, ghax il-Kummissjoni biss ghandha s-seta li titlob DPAR gdid, jew li jigi rivedut jew ampliat.

Aggravji fil-mertu:

2. L-izvilupp propost huwa in kontravvenzjoni tal-policy P4 *Applying Height-to-Width Ratio in Urban Conservation Areas*, u policy P35 *Building Heights* tad-DC 15

Dan kollu qed jinghad fid-dawl ta' kunsiderazzjoni li saret fid-DPAR originali (dok. 45a) fejn inghad is-segwenti:

"7. Other Considerations

Since the extensions proposed for sanctioning exceeds 36sqm, Schedule A of L.N. 277/12 applies."

Din *per se* hija ammissjoni cara mill-Awtorita', illi t-talba ghas-*setback floor* fuq il-bejt hi in kontravvenzjoni tal-Pjan Lokali u l-policies vigenti; u li di konsegwenza, l-oggezzjonijiet intavolati mill-Appellant (*inter alia* dok.29a u 30b), dejjem kienu xierqa u f'posthom. Madankollu lllum, permezz tad-DPAR il-gdid (dok. 122a), inghad is-segwenti:

“4.1 Summary of issues

The proposed development is **acceptable** since the proposal complies with heritage and design considerations and DC15 Policies and SPED Policies and Objectives.

4.2 Proposal

This full development permission application proposes sanctioning of alterations (shifting of internal walls and room at basement level) and proposes the construction of a washroom as an extension at the back of the existing roof structure.

4.3 Site description

The site is located within the limits to development and within the UCA of Sliema and consists of a two story [*sic.*] traditional townhouse.

The building is situated within a designated Residential Area and is classified Category B as per Maps SJ 1 and SJ 5 of the North Harbour Local Plan (NHLP).”

Meta jittihedu fid-dawl tal-kumment nru.7 fid-DPAR originali (*i.e.* fir-rigward ta' *extension* li taqbez is-36 metri kwardi) indikat supra, dawn it-tlett kunsiderazzjonijiet huma kontradittorji; ghax jekk skond il-mappa SJ3 ta-Pjan Lokali (NHLP) huma permessi li jinbnew biss sa zewg sulari minghajr *semi-basement*, peress li l-gholi tal-faccata fuq it-triq huwa inqas minn 10.5 metri (skond dok. 92b tal-Applikazzjoni PA 1486/11 ivarja bejn 8.64 u 9.06 metri), kif ukoll peress li *s-setback floor* propost ikopri firxa ta' 45 metri kwadri, il-proposta in ezami hi in kontravvenzjoni tal-***policies P4 Applying Height-to-Width Ratio in Urban Conservation Areas***, u ***P35 Building Heights*** tad-*Development Control Design Policy, Guidance & Standards* (DC 15).

3. L-izvilupp propost huwa in kontravvenzjoni tal-***policy P39 Setback Floors*** tad-DC 15

Jigi osservat ukoll li hemm inkongruenza bejn il-pjanti approvati. Permezz ta' dok. 38b, l-ahhar sular qed jidher imsaqqf fuq tmien filati u nofs, mentri f' dok. 32d jidher li huwa msaqqaf fuq disgha filati. Fiz-zewg cirkostanzi pero', l-opramorta hi biss ta' zewg filati. Dan ifisser li anke jekk ghal grazzja tal-argument, l-Awtorita' qed tikkunsidra (zbaljatament) is-sular tal-*washroom* bhala *setback floor*, allura anke f' dan il-kaz, l-izvilupp huwa in kontavvenzjoni tal-***policy P39 Setback Floors*** tad-DC 15, fejn sulari godda jirrikjedu opramorta ta' (1) metru.

4. L-izvilupp propost huwa in kontravvenzjoni ta' ***Annex 2 Interpretation of Height Limitation*** tad-DC 15

Oltre minn hekk, kemm il-darba tinbena opramorta ta' (1) metru, cjoe' jinbnew zewg filati ohra ta' almenu 26.5 cm il-wahda fuq dak li hu propost, allura l-gholi tal-izvilupp propost jaqbez il-limitu ta' 11.4 metri ghal zewg sulari kif stabbiliti minn ***Annex 2 Interpretation of Height Limitation*** tal-istess DC 15.

Fl-ahharnett, kif indikat fir-ritratti mehuda minn *Google Maps* hawn annessi, peress li fic-cirkostanzi z-zewg siti ta' terzi fuq kull nahha tas-sit in ezami huma ferm aktar baxxi, il-proposta hi wkoll f'kunflitt mal-parti tal-istess *policy P39* li tghid hekk:

“In the case of setback floors within Urban Conservation Areas:

The setback from the façade must never be less than that of the committed adjacent properties on one or both sides, where applicable. If such commitments do not exist, no setback floor will be allowed. [...] In all cases, the massing of the setback floors should visually relate to that of the adjacent properties.”

Illi għaldaqstant l-esponent jagħmel referenza għas suespost u għax-xhieda prodotti waqt il-proċeduri quddiem l-Awtorita tal-Ippjanar u filwaqt li jirriserva li jipproduċi iktar xhieda u provi dokumentarji quddiem it-Tribunal jitlob lil dan it-Tribunal sabiex jirrevoka id-deċiżjoni ċitata u jagħti dawk il-provedimenti kollha li jidhrulha xierqa.

Av Claire Bonello LL.D
215/4 Old Bakery Street, Valletta, VLT 1451
drcbonello@gmail.com

Notifika

Esponent

Jevon Vella – 46 Triq San Piju V, Sliema, Malta

Appellat

Awtorita tal-Ippjanar – St Francis Ravelin, Floriana

Xhieda

L-esponent u konsulenti tiegħu

Rapprezentanti tal-Awtorita tal-Ippjanar (passati u prezenti)

Il-permit holder

Ġirien

Xhieda oħra biex jixhdu fuq il-fatti